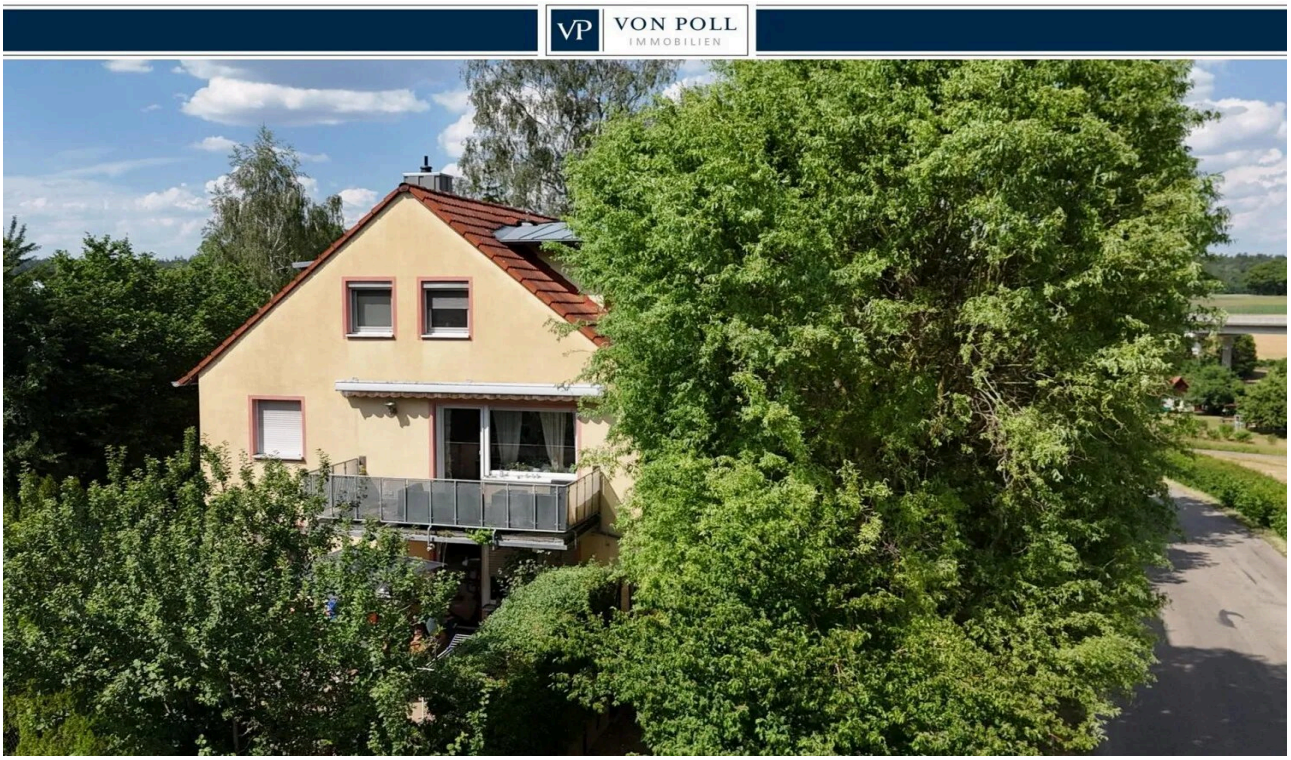
Ansbach / Deßmannsdorf

# Ελκυστική πολυκατοικία με θέα στην εξοχή - μια αξιόλογη επενδυτική ευκαιρία

*Αριθμός ακινήτου: 25208733*



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 499.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 180 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 780 m²

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25208733 |
| Επιφάνεια | ca. 180 m² |
| Δωμάτια | 11 |
| τουαλέτα | 3 |
| Έτος κατασκευής | 1967 |
| Χώρος στάθμευσης | 6 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 499.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Έπιπλα | Βεράντα, Κήπος, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 14.08.2035 |
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Τελική ζήτηση ενέργειας | 88.3 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | C |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1967 |

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο





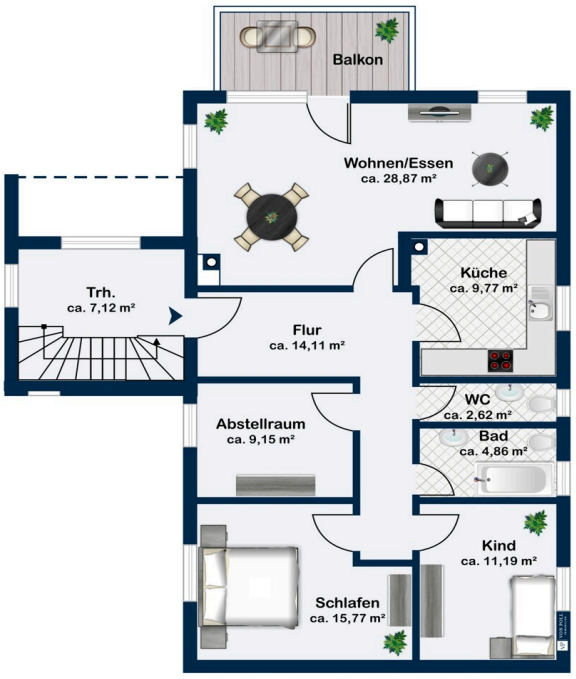
Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Το ακίνητο

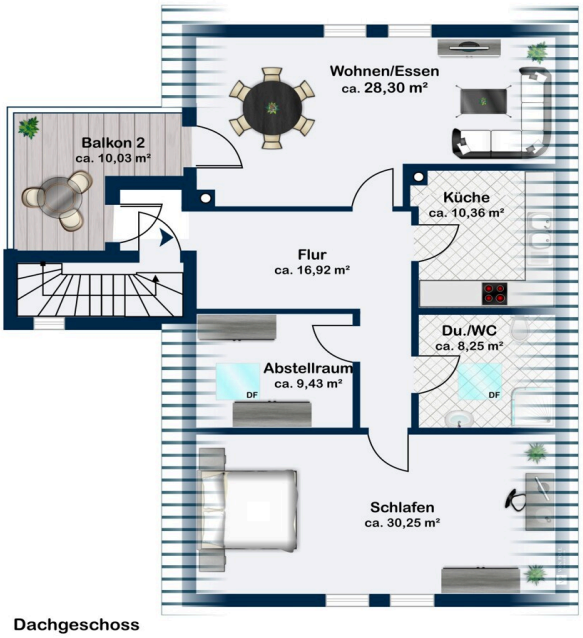


Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Κάτοψη




1. Obergeschoss




Dachgeschoss




**Erdgeschoss**

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη, πλήρως ανακαινισμένη (2008) πολυκατοικία βρίσκεται σε μια ήσυχη τοποθεσία στο Ντέσμανσντορφ. Με συνολικά τρεις οικιστικές μονάδες, έξι θέσεις στάθμευσης και αξιόπιστους ενοικιαστές, αυτό το ακίνητο προσφέρει μια εξαιρετική επενδυτική ευκαιρία. Το οικόπεδο των 780 τ.μ. παρέχει άφθονο χώρο με 180 τ.μ. κατοικήσιμο χώρο. Αυτό το ακίνητο συνδυάζει σύγχρονους εκσυγχρονισμούς με προσεγμένες ανακαινίσεις, προσφέροντας μια σταθερή βάση για υψηλής ποιότητας διαβίωση. Οι εκσυγχρονισμοί περιλαμβάνουν ηλιακούς συλλέκτες, αναβαθμισμένα ηλεκτρικά συστήματα (όλα από το 2008), συστήματα ύδρευσης (όλα από το 2008) και ένα νέο σύστημα θέρμανσης (όλα από το 2008), καθιστώντας το κτίριο πιο αποδοτικό, ασφαλέστερο και έτοιμο για το μέλλον. Τεχνικά, αυτό σημαίνει την εγκατάσταση συμπληρωματικών ηλιακών θερμικών συλλεκτών για την υποστήριξη της παραγωγής ζεστού νερού και, εάν χρειαστεί, της θέρμανσης, τη μείωση του κόστους κοινής ωφέλειας και την αύξηση της ενεργειακής απόδοσης. Το ηλεκτρικό σύστημα ανακαινίστηκε πλήρως και αναβαθμίστηκε στα σύγχρονα πρότυπα το 2008, συμπεριλαμβανομένων σύγχρονων κουτιών ασφαλειών και πινάκων διανομής, καθώς και της απαραίτητης υποδομής για την ασφαλή και αποτελεσματική χρήση των ηλεκτρικών συσκευών. Οι σωλήνες και οι εγκαταστάσεις ύδρευσης έχουν εκσυγχρονιστεί, οι διαρροές έχουν μειωθεί και η διαχείριση του συστήματος ζεστού νερού έχει βελτιωθεί. Το σύστημα θέρμανσης έχει αναβαθμιστεί για τη βελτιστοποίηση της κατανομής θερμότητας και την πιο αποτελεσματική χρήση, η οποία μπορεί να συμβάλει στη μακροπρόθεσμη εξοικονόμηση κόστους ενέργειας. Με μια ματιά, το ακίνητο προσφέρει μια σαφή διαρρύθμιση: Το ισόγειο περιλαμβάνει τέσσερα δωμάτια, μια κουζίνα και ένα μπάνιο με ντους. Το δάπεδο αποτελείται από PVC και πλακάκια. Το ισόγειο διαθέτει επίσης μια θερμοσίφωνα με δυνατότητα σύνδεσης μιας άλλης. Ο πρώτος όροφος έχει παρόμοια διαρρύθμιση με το ισόγειο, επίσης με τέσσερα δωμάτια, μια αποθήκη, ένα μπάνιο με ντους και παράθυρο, και δάπεδο από PVC ή πλακάκια. Ο τελευταίος όροφος διαθέτει μια ανοιχτή κουζίνα, τρία δωμάτια, μια αποθήκη, ένα μπάνιο με ντους και δάπεδο από laminate, παρκέ ή πλακάκια. Τα παράθυρα εδώ είναι από PVC με διπλά τζάμια. Το μπαλκόνι είναι στεγασμένο και προσφέρει θέα στο γύρω πράσινο. Επιπλέον, το σπίτι διαθέτει πλήρη θερμομόνωση και μονωμένη στέγη. Όλα αυτά τα χαρακτηριστικά συνδυάζουν τον έγκαιρο εκσυγχρονισμό με μια πρακτική διαρρύθμιση, δημιουργώντας μια σταθερή βάση για αποτελεσματική διαβίωση και πιθανή αύξηση της αξίας.

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

Modernisierungen/ Renovierungen
- Solar
- Elektrik 2008
- Wasser 2008
- Heizung 2008

Immobiliendetails auf einen Blick:
- 780 m² Grundstück
- 180 m² Wohnfläche

Erdgeschoss:
- 4 Zimmer
- Küche
- Bad mit Dusche
- Boden: PVC und Fließen
- wasserführender Ofen im EG mit der Möglichkeit einen weiteren Ofen anzuschließen

Obergeschoss:
- ähnlicher Grundriss wie die Wohnung im EG
- 4 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche, Wanne sowie Fenster
- Boden: PVC/ Fließen

Dachgeschoss:
- offene Küche
- 3 Zimmer + Abstellraum
- Bad mit Dusche
- Boden: Laminat/ Parkett/ Fließen
- Fenster: 2fach Kunststoff
- Balkon überdacht mit Blick ins Grüne

Zudem verfügt das Haus über Vollwärmeschutz und ein isoliertes Dach.

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Όλα για την τοποθεσία

Deßmannsdorf ist ein ruhiger Ortsteil von Ansbach, eingebettet in eine ländliche, grüne Umgebung. Zwischen Feldern, Wiesen und vereinzelten Waldflächen gelegen, bietet der Ort eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer willkommenen Portion Naturnähe. Gleichzeitig ist Deßmannsdorf zentrumsnah: Von hier aus gelangt man schnell ins Zentrum von Ansbach und zu den überregionalen Verkehrswegen.

Die Infrastruktur überzeugt durch Grundversorgung, lokale Einkaufsmöglichkeiten sowie Vereine und Bildungseinrichtungen in erreichbarer Nähe. Medizinische Versorgung finden Sie primär in Ansbach bzw. in umliegenden Gemeinden.

Verkehrstechnisch profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Innenstadt von Ansbach sowie regelmäßigen Busverbindungen in die Stadt und umliegende Orte. Der Anschluss an das Bahn- und Fernverkehrsnetz erfolgt über Ansbach, ergänzt durch gut ausgebaute Verbindungen auf B13 und B14 sowie regionalen Verbindungsstraßen.

In der Umgebung warten Naherholungsgebiete, Parks, Seen und Flüsse darauf, entdeckt zu werden. Ob Wandern, Radfahren oder andere Freizeitaktivitäten – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien.

Charakteristisch ist Deßmannsdorf ein Mischgebiet aus ländlichem Wohnen mit geringer gewerblicher Dichte. Es eignet sich besonders für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber, die die Nähe zu einer größeren Stadt schätzen.

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Αλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 90.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25208733 - 91522 Ansbach / Deßmannsdorf

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com